

资产评估案例丛书

不动产评估案例

余炳文 陆长平 编著

Case Teaching Course of Real Estate Valuation



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

资产评估案例丛书

不动产评估案例

余炳文 陆长平 编著

Case Teaching Course of Real Estate Valuation

常州大学
藏书章



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

不动产评估案例 / 余炳文, 陆长平编著. —北京: 经济管理出版社, 2016. 9

ISBN 978-7-5096-4626-7

I. ①不… II. ①余…②陆… III. ①不动产—资产评估—案例 IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 237843 号

组稿编辑: 王光艳

责任编辑: 许兵

责任印制: 黄章平

责任校对: 赵天宇

出版发行: 经济管理出版社

(北京市海淀区北蜂窝 8 号中雅大厦 A 座 11 层 100038)

网 址: www.E-mp.com.cn

电 话: (010) 51915602

印 刷: 三河市延风印装有限公司

经 销: 新华书店

开 本: 720mm×1000mm/16

印 张: 20.25

字 数: 386 千字

版 次: 2018 年 5 月第 1 版 2018 年 5 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5096-4626-7

定 价: 58.00 元

· 版权所有 翻印必究 ·

凡购本社图书, 如有印装错误, 由本社读者服务部负责调换。

联系地址: 北京阜外月坛北小街 2 号

电话: (010) 68022974 邮编: 100836

序 言

中国资产评估行业经过二十多年的发展，已经成为国民经济和社会发展的的重要组成部分，它在国有企业改革、上市公司资产重组、知识产权交易、跨国并购以及司法鉴定等经济活动中发挥了越来越重要的作用。近年来，随着市场经济的不断深化，资产评估的专业服务领域也在不断拓展，尤其在财政支出绩效评价和财富管理咨询等方面呈现出因历史沉淀导致的先发优势，并赢得了应有的市场地位。

市场经济的发展需要通过强化培训不断提高各级各类资产评估从业人员的专业能力，而案例教学就是该类培训中行之有效的手段。案例不仅可以让学生具有“身临其境”的感觉，准确掌握资产评估专业的知识点和关键点，而且能够引起学生学习的兴趣，提高学习的效率。这本《不动产评估案例》，就是应包括资产评估专业硕士和资产评估后续教育的需求，由余炳文等同志在深入调查和反复推敲之后编撰而成。

这套教程具有以下几个特点：一是案例源于评估实践。每个案例都是评估实践中的真实案例，这样能够使读者在评估实践中发现可能遇到的问题，以及灵活运用对问题的处理方法，同时本书也选用了不同类型的不动产作为案例，主要有土地使用权、房屋建筑物以及房地产评估，这里又细分了抵押评估、拆迁评估等，采用的方法有成本法、市场法等，这些不同类型、不同评估方法以及不同评估目的的不动产评估，反映了不动产评估的一些特点，有益于广大读者从不同角度思考评估方法、思路等。二是案例采用的评估方法主要是收益法、市场法和成本法，但各个案例分析的侧重点存在差异，尤其是在运用不同方法进行不动产价值评估时，强调了收集资料、确定参数和分析逻辑的科学性，为读者全面掌握这几种方法提供了有价值的参考。三是每一个案例都提供了案例说明，说明中列举出了每个案例的相关背景材料、案例的评估思路、案例分析的关键问题以及案例的知识点和能力点，便于教师把握案例的知识点，有助于加深对案例的理解，掌握案例所阐述的内容和基本事项，厘清案例的评估思路，进而提高教学效率。



希望编者继续做好评估案例研究开发工作，力求以简洁的语言、生动的案例材料体现资产评估的实质，为资产评估专业人才的培养提供更多有价值的案例材料。

汪海粟

2017年5月10日

前 言

资产评估是一门综合性和应用性很强的专业学科，它不仅在我国国有企业改革、上市公司并购重组、资产投资以及知识产权交易等价值发现和计量领域发挥着非常重要的作用，也在财政支出绩效评价、企业管理咨询等非估值领域产生了越来越广泛的影响。随着市场经济的不断深入和信息技术的发展，对高校资产评估专业学生的能力要求会变得越来越高的，采用案例教学方式无疑将会极大地促进学生专业技术和能力的提升，编著资产评估案例教程就显得十分有必要。

本书在内容上注重教材的适用性，每个案例除了正文部分外，均附有案例使用说明，正文部分是来源于实务中的评估案例，经过编著者对案例进行筛选和甄别，精选了部分适合于教学用的案例，删去了原有案例中与教学无关的部分内容，突出体现了不动产评估的基本事项、基本要素以及评估时容易忽视的问题，将案例的主体部分保留，并进行凝练，较好地体现了原来案例的风貌。案例使用说明则是案例教学的辅助材料，包含了案例的教学启发性思考题、关键问题的阐释和知识点的提示，可以帮助教师对案例有更好的理解，也有助于教师在课堂上的教学，当然仅仅是一种参考。教师完全可以根据自己的教学需要对案例进行取舍。本书编著的案例是真实评估中的案例，为了不影响相关当事方的经济行为，报告中出现的名字都采用了字母或者其他符号代替，请读者不要对号入座，本教程的编写完全是为了案例教学的需要，没有任何其他的目的。

本书的成稿，也吸取了以往案例教材的经验，如将案例的主要内容保留在教材中等，本书也汲取过去一些案例教材的不足之处，如过去较多案例仅仅列示评估报告书内容，甚至有的由于篇幅的限制，删去了评估的操作过程，造成案例可读性和可操作性的欠缺。本书不仅对内容部分进行了凝练，还给出了操作说明，让教师和读者明确评估的基本事项、操作过程等内容，丰富了教材的内容，使案例更具新颖性、操作性和实务性。

在本书的编著过程中，得到了厦门大学纪益成教授的指导和帮助，为本书的出版提出了很好的意见和建议，同时，也得到了江西财经大学资产评估硕士研究

生的支持和帮助，其中李琛同学在第一个案例的编写过程中发挥了重要的作用，杜思尘同学在第二个案例的编写过程中发挥了重要的作用，毛文平同学在第三个案例的编写过程中发挥了重要的作用，熊佳妮同学在第四个案例的编写过程中发挥了重要的作用，张智强同学在第五个案例的编写过程中发挥了重要的作用，陶吟同学在第六个案例的编写过程中发挥了重要的作用，龚丽雯同学在第七个案例的编写过程中发挥了重要的作用，徐珺同学在第八个案例的编写过程中发挥了重要的作用，同时，张三静、夏易、熊艳琴、张君来、王慧敏、黄青青、黄靖宇、徐庆、吕小亮、周荃、曾佳威等同学也参与了其中的编辑、校对等工作，在此向他们的辛勤劳动表示感谢！本书的完稿，也要特别感谢中铭国际江西公司的胡梅根先生、武汉顺海资产评估有限公司的王同律先生，江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司的聂一虹先生、黄文欢先生，江西老楼地产顾问有限公司的殷升先生、朱文爱女士，他们为本书提供了较好的案例，也对本书的成稿起到重要的作用，在此表示感谢！本书的出版与《企业价值评估案例》、《无形资产评估案例》以及《特殊类型资产评估案例》一样，获得了江西省教育厅研究项目的资助，在此一并表示感谢！对为本书的出版付出辛勤劳动的王光艳编辑和经济管理出版社的其他同志也表示深深的谢意。

由于本书编著者水平有限，加上时间仓促，本书难免会有很多缺陷和不足，恳请各位读者批评指正，以便我们在以后的修订中进一步完善。

编著者

2017年5月9日

目 录

案例一 轨道交通项目建设涉及的国有土地上房屋（住宅）征收价值评估	1
一、评估的基本事项	2
二、资产清查简要说明	3
三、评估思路	6
四、评估技术说明	7
五、评估测算过程	9
六、评估结论	13
附录1 案例使用说明	15
案例二 国有划拨建设用地改为出让用地补缴土地出让价款的评估	23
一、评估的基本事项	24
二、资产清查简要说明	25
三、评估思路	26
四、评估技术说明	28
五、评估测算过程	30
六、评估结论	54
附录2 案例使用说明	55
案例三 将工业用地及地上建筑物进行抵押贷款的评估	67
一、评估的基本事项	69
二、资产清查简要说明	70
三、评估思路	76
四、评估技术说明	78
五、评估测算过程	80



六、评估结论	98
附录3 案例使用说明	102
案例四 将开发区工业房地产进行抵押的价值评估	115
一、评估的基本事项	117
二、资产清查简要说明	118
三、评估思路	120
四、评估技术说明	121
五、评估测算过程	123
六、评估结论	137
附录4 案例使用说明	138
案例五 将出让获得的土地使用权进行抵押的评估	150
一、评估的基本事项	152
二、资产清查简要说明	153
三、评估思路	155
四、评估技术说明	156
五、评估测算过程	158
六、评估结论	179
附录5 案例使用说明	180
案例六 为征收某国有土地使用权而进行拆迁补偿的价值评估	197
一、评估的基本事项	199
二、资产清查简要说明	200
三、评估思路	201
四、评估技术说明	202
五、评估测算过程	204
六、评估结论	208
附录6 案例使用说明	210
案例七 将住宅房地产进行抵押贷款的评估	218
一、评估的基本事项	219
二、资产清查简要说明	220
三、评估思路	221



四、评估技术说明	222
五、评估测算过程	224
六、评估结论	232
附录 7 案例使用说明	233
案例八 将工业园区某宗土地使用权抵押贷款的评估	245
一、评估的基本事项	247
二、资产清查简要说明	248
三、评估思路	250
四、评估技术说明	251
五、评估测算过程	252
六、评估结果	268
附录 8 案例使用说明	269
案例九 为增级融资信用拟将在建工程进行抵押的评估	283
一、评估的基本事项	285
二、资产清查简要说明	286
三、评估思路	287
四、评估技术说明	288
五、评估测算过程	290
六、评估结论	305
附录 9 案例使用说明	307

案例一

轨道交通项目建设 涉及的国有土地上房屋（住宅）征收价值评估

本案例的评估基准日为2013年4月12日，项目范围为NC市轨道交通二号线一期工程（DH段）项目征收住宅房屋及住宅房屋占有的国有土地的使用权。项目评估涉及NC市轨道交通二号线一期工程（DH段）项目所涉及的房屋总建筑物价值，需要评估机构为其价值进行评估。按照估价程序，运用科学的估价方法，按照设定的土地用途、土地权益状况、房屋权益状况、估价对象现状、周围环境和正常市场等条件下评估估价对象市场价值。最后评估公司确定了本案例评估方案的基本内容，并依据方案确定了建筑物的整体价值，形成了本案例的主要内容。

该案例具有一定的典型性和代表性，反映了房屋建筑物评估的诸多问题，选用该案例作为教学案例比较适中。

本案例的评估委托方为NC市DH区住房保障和房产管理局，作为政府职能部门，DH区住房保障和房产管理局贯彻执行国家房产管理法律、法规和政策；拟订DH区住房保障和房产管理地方性法规、规章、规范性文件并组织实施；承担全区房地产市场监管的责任，组织拟订促进全区房地产市场健康稳定发展的相关政策；监督管理房屋测绘机构和房地产中介（评估、经纪、咨询等）从业行为以及房屋交易行为；实施商品房预销售行政许可；建立房地产市场预警预报系统，收集和发布房地产市场信息；参与国有土地使用权有偿转让、抵押、出租等土地二级市场、三级市场管理；参与商品房预（销）售价格管理；负责住房保障和房产管理行政执法工作；负责住房保障、住房制度改革、房地产开发、房地产市场交易、物业管理和房屋安全管理等房产管理的行政执法监督检查；协调处理相关投诉和纠纷；指导各县住房保障、房产管理和住房制度改革工作；指导各城区住房保障、物业管理、房屋安全日常管理、住宅租赁管理和集体土地上房屋管理工作；承办市人民政府交办的其他事项等项目。



一、评估的基本事项

(一) 委托方简介

本次评估的委托方为 NC 市 DH 区住房保障和房产管理局，作为政府职能部门，为配合轨道交通二号线一期工程（DH 段）项目的建设，需要对此次项目所涉及的国有土地上房屋进行征收，本着负责市区国有土地上房屋征收与补偿管理工作，指导和监督管理房屋征收与补偿行为；负责房屋拆迁单位的管理和拆迁企业资质的审核；按规定权限管理城市房屋拆除施工企业的资质，负责国有土地上房屋拆除施工安全的监督管理工作的原则，委托评估机构对涉及的国有土地上房屋征收价值进行评估。

(二) 评估目的

为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据。

(三) 价值类型

本次评估价值类型为公开市场价值。公开市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。公开市场价值对应公开市场假设，旨在说明在充分竞争的市场条件下，资产的交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。

(四) 评估对象和范围

本次评估对象是 NC 市轨道交通二号线一期工程（DH 段）项目征收的房屋及其占用的国有土地使用权价值。该项目的评估范围为 NC 市轨道交通二号线一期工程（DH 段）项目征收与拆迁涉及的住宅房屋，住宅房屋的面积为 38111.14 平方米。



（五）评估基准日

项目资产评估基准日为2013年4月12日。评估基准日由委托方确定，确定的理由是评估基准日有利于评估目的的实现，本次评估以评估基准日的价格为取价标准。

二、资产清查简要说明

本次评估估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜合理的估价方法，考察估价对象的建筑特征、使用及维护情况，并结合估价经验和对影响物业价值的因素分析得出估价结果，如委托方提供的建筑面积、产权等数据发生调整，则估价结果相应调整。

（一）权益状况

1. 土地权益状况

委托方提供《国有土地使用证》，根据委托方提供的资料，结合评估目的，本次评估设定估价对象土地使用权类型为国有出让土地，土地用途为住宅用地，土地使用年期按出让法定最高土地使用年期70年设定。

2. 房屋权益状况

评估人员为制作房屋拆迁摸底表，对房屋地址、建筑面积、结构等进行了实地调查。至估价时点，此次评估未考虑估价对象租赁、抵押、查封等他项权利对估价结果的影响。

表 1-1 房地产权益状况一览表

地址	编号	产权人	户数（户）	住宅（平方米）
YM路4号	Q3-1	YM路4号	7	413.65
BY大道474号	Q3-2	BY大道474号	13	553.3

续表

地址	编号	产权人	户数 (户)	住宅 (平方米)
BY 大道 474 号	Q3-3	DZT 房管所	8	140.35
YM 路 8 号	Q3-4	YM 路 8 号	11	635.45
YM 路 12 号、18 号	Q3-5	YM 路 12 号、18 号	78	6753.65
搭建	Q3-10	搭建	0	44.95
YM 路 6 号 1 栋	Q4-1	YM 路 6 号 1 栋	36	2008.16
YM 路 6 号 2 栋	Q4-2	YM 路 6 号 2 栋	24	1614.03
YM 路 6 号 3 栋	Q4-3	YM 路 6 号 3 栋	48	2719.01
YM 路 6 号 3 栋	Q4-4	测绘局	1	15.04
YM 路 6 号 6 栋	Q4-5	JZT	23	2071.72
YM 路 6 号 6 栋	Q4-6	YM 路 6 号 6 栋	88	6254.68
YM 路 6 号 6 栋	Q4-7	公交公司	1	54.73
YM 路 6 号 7 栋	Q4-8	YM 路 6 号 7 栋	15	969.39
YM 路 6 号 7 栋	Q4-9	公交公司	1	59.09
搭建	Q4-9	搭建	0	71.99
DS 路 33 号 1 栋	Q5-1	DS 路 33 号 1 栋	12	859.44
DS 路 33 号 2 栋	Q5-2	DS 路 33 号 2 栋	46	2769.8
DS 路 75 号 21 栋	Q5-5	DS 路 75 号 21 栋	10	649.05
DS 路 75 号 26 栋	Q5-6	DS 路 75 号 26 栋	24	1945.66
DS 路 75 号 20 栋	Q5-7	NC 高专	16	624.86
DS 路 75 号 22 栋	Q5-8	NC 高专	8	112.28
BY 大道 448 号	Q6-1	BY 大道 448 号	30	3880.2
BY 大道 470 号住宅	Q6-7	BY 大道 470 号住宅	20	770.01
BY 大道 470 号	Q6-8	一建公司	16	707.66
BY 大道 472 号	Q6-11	BY 大道 472 号	19	658.53
BY 大道 474 号	Q6-12	BY 大道 474 号	16	659.53
BY 大道 474 号	Q6-14	DZT 房管所	1	13.48
BY 大道 474 号	Q6-15	DZT 房管所	1	13.28
BY 大道 474 号院	Q6-17	HL、YYP	1	29.9
BY 大道 474 号	Q6-17	LB、XJ	1	38.27
合计			575	38111.14



（二）评估对象现状

本次评估估价对象为 NC 市轨道交通二号线一期工程（DH 段）项目征收的房屋及其占用的国有土地使用权，用地坐落在 NC 市 DH 区 YM 路、QS 南路、BY 大道、YM 东路交接处周边区域，东至 BY 大道、南至 DS 路、北至 YM 路、西至 DJX，该地段位于 NC 市中心城区，地处市中心混合型主干道 BY 大道西侧、YM 路南侧。

依据委托方提供的建设用地规划许可证（编号为地字第××××号），总用地面积约 70.41 亩（其中轨道交通工程用地约 57.37 亩，轨道交通设施用地约 13.04 亩），总体看地块形状呈不规则多边形，宗地内道路为沥青路面与混凝土路面，土地开发程度为宗地外“六通”及宗地内“六通一平”（通路、通水、排水、通电、通信、通气及宗地内场地平整）。

本次拟征收的房屋现状用途为住宅，建筑结构多为砖混结构，房屋建筑年代多为 20 世纪 90 年代，目前均正在使用，现场查勘未发现明显的墙体裂缝、屋面塌陷等影响房屋使用的严重质量缺陷。本评估报告评估范围为其中的住宅部分，住宅房屋共 575 户，建筑面积为 38111.14 平方米，房屋维修状况一般。

估价对象位于 DH 区 YM 路、QS 南路、BY 大道、YM 东路交接处周边区域。征收范围内用地坐落在 NC 市 DH 区 YM 路、QS 南路、BY 大道、YM 东路交接处周边区域，东至 BY 大道、南至 DS 路、北至 YM 路、西至 DJX；按《NC 市城区土地定级及基准地价更新工作报告——NC 市城区土地级别基准地价图》，该地块属于 NC 市城区住宅一级范围内。从大环境来看，该地块南临 DS 路、北侧有 YM 路，属于 NC 市城区中心区域，附近银行、医院、学校、超市、文化娱乐设施、停车场等各类市政和公共设施配套齐全。

（三）配套设施

估价对象位于 DH 区 YM 路、QS 南路、BY 大道、YM 东路交接处周边区域。附近主要道路有 YM 路、BY 大道、DS 路、NJ 西路、QS 南路、DJX 路、SJ 路、SP 路等；附近有 2 路、22 路、8 路、旅游 1 路、7 路、209 路、224 路、227 路、5 路、304 路等公交车通过，区域内交通便利，估价对象周边有蓝天碧水购物广场、洪客隆购物广场，居民购物、出行方便，周边有 JX 省体育馆、JX 省艺术剧院、NC 教育学院、JX 中医学院、NC 市第十九中学、CB 小学、NC 市实验中学、JX 省中医院、NC 大学第一附属医院、NC 大学第二附属医院、JX 省儿童医院、

NC 大学眼科医院，区域公共配套设施完善。

三、评估思路

由于本次的评估对象较为特殊，是由许多房产组成的待补偿群，从数量上来看，共有 575 户，对其一一评估既耗费时间，又显得没有必要。因此在本次评估中，首先设定一个标准房，令其为物业楼层第 1 层（共 6 层），毛坯、结构为砖混，建筑年代为 20 世纪 90 年代，1 室 1 厅 1 厨 1 卫，成套住宅，其中，所处楼层和结构是批量评估的两个重要调整指标。

然后就是利用传统评估方法对标准房进行评估。本案例考虑估价对象的具体条件及工作人员现场勘察收集和市场调查所得到的资料，采用市场比较法求取估价对象的公开市场价值。市场比较法公式：估价对象价格 = 可比实例价格 × 交易日期修正 × 交易情况修正 × 个别因素修正 × 区域因素修正。

最后是对标准房做两个调整，以达到批量评估的效果，具体操作如下：

第一，结构调整。本次所涉及的结构包括建筑结构和户型结构。建筑结构包括砖混、砖木、框架，而户型机构则包括成套和非成套。

根据成套或者非成套，令我们的标准房为成套户型住宅，那么对于其他条件都同等的住宅，则对于非成套住宅以 -5% 的系数进行调整，即在标准房的基础上乘以 95%。

根据建筑结构，我们以不同结构的重置价格为依据，以其差价为标准进行调整。这些结构的重置价格如表 1-2 所示。

表 1-2 建筑结构重置价

结构	框架（多层）	砖混	砖木	简易
房屋重置价（元/平方米）	800	700	520	240

显然，设定的标准房为砖混结构，那么若评估对象为框架结构则在标准房的基础上每平方米增加 100 元，若评估对象为砖木结构，则在标准房的基础上每平方米减少 180 元。

第二，楼层调整。评估人员根据 NC 市的房地产市场调研，总结出楼层价格调整表，以标准房的 6 层 1 楼为标准进行调整，具体如表 1-3 所示。



表 1-3 住宅各楼层差价

单位：元/平方米

楼层	八层楼房			七层楼房			六层楼房			五层楼房			四层楼房			三层楼房			其他
一楼	0	店面	店面	0	店面	店面	0	店面	店面	0	店面	店面	0	店面	店面	0	店面	店面	0
二楼	+5	+15	店面	+5	+10	店面	+5	+10	店面	+5	+10	店面	+10	+15	店面	+15	+15	店面	
三楼	+25	+25	+40	+15	+20	+35	+15	+15	+30	+25	+25	+25	+20	+15	+25	-15	-15	-20	
四楼	+35	+35	+40	+30	+30	+35	+25	+25	+30	+20	+25	+25	-30	-30	-25				
五楼	+35	+35	+35	+25	+25	+25	+15	+15	+10	-50	-50	-50							
六楼	+5	+5	+5	-5	-10	-20	-60	-65	-70										
七楼	-30	-35	-40	-70	-75	-75													
八楼	-75	-80	-80																

估价对象评估单价=相应结构标准房评估单价+结构差价+楼层差价

四、评估技术说明

(一) 评估方法的选择与确定

根据估价对象的特点和估价目的以及各种估价方法的特点和适用范围等，估价选用市场比较法。

1. 选择市场比较法

市场比较法是指将估价对象与估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观、合理价格或价值的方法。

估价对象位于较繁华的地段，近几年估价对象相同区域内房地产交易较为活跃，有较多的土地交易案例可供选择，估价师认为通过对三个案例交易时间、用途、年期、交易方式、区域因素、个别因素等影响因素的修正，可以得到估价对